PARECER TÉCNICO

DIRETORIA DE GESTÃO DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - DIEIV

Brasília, 15 de dezembro de 2022

Referência: Processo SEI nº 00390-00007571/2022-24
Interessado: SGM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Assunto: 1ª Análise do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, relativo ao empreendimento localizado no Setor de Mansões Dom Bosco - SMDB, área especial "D", Lago Sul, na Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI.

1. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente Parecer Técnico de 1ª análise do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV ao empreendimento localizado no Setor de Mansões Dom Bosco - SMDB, área especial "D", Lago Sul, na Região Administrativa do Lago Sul – RA XVI.

Tal análise visa à correta instrução do estudo apresentado, consoante disciplina o Decreto 43.804, de 04 de outubro de 2022, visando-se possibilitar posterior análise qualificada pela Comissão Permanente de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança - CPA/EIV, segundo as competências de cada órgão de sua composição.

A elaboração do EIV é norteada pelo Termo de Referência Específico de EIV nº 05/2022 (96255329), enviado em 27/09/2022 por meio de Correspondência Eletrônica (96529496).

Rememora–se que o citado TR foi emitido a partir dos documentos acostados no Processo SEI nº 00390-00007571/2022-24, em especial a Carta PGP 190-22 (92391899), na qual o interessado faz auto enquadramento em EIV, informando área de enquadramento superior a 45.000 m².

Instada a se manifestar sobre os parâmetros urbanísticos do empreendimento, o Despacho - SEDUH/SELIC/CAP (95440533) informa que o empreendimento em tela não apresenta uso original, previsto na SMDB PR 11/1 destinado à Instituição Religiosa. No entanto, pondera que o empreendimento ainda foi objeto de análise por aquela Unidade, visto que até aquele momento não tinha sido protocolado o projeto arquitetônico e demais documentos que visassem a habilitação.

A presente análise pauta-se pelos seguintes documentos, constantes dos autos do Processo SEI nº 00390-00007571/2022-24:

- Carta PGP287-22 - Protocolo EIV (99746653);
- Anotação de Responsabilidade Técnica - ART compilado (99746666);
- Estudo Preliminar Impacto de Vizinhança SMDB (99746732);
- Relatório de Impacto de Trânsito - RIT 07902-340RT-001-00 (99746758);
- Demonstrativo Modelo Questionário (99746813);
- Laudo Técnico nº 51/2022 Neoenergia (99746823);
- Despacho NOVACAP/PRES/DU/DEINFRA/DIPROJ (99746835);
- Relatório Termo de Viabilidade de Atendimento - TVA 015/22 (99746870);
- Ofício nº 90/2022 - SLU/PRESI/SECEX (99746881).

Ademais, considerando-se o disposto no art. 3º do Decreto 43.804/2022, pelo qual alguns documentos devem ser encaminhados a esta unidade, foi consultado também o Processo SEI nº 00390-00006467/2020-51, que trata do licenciamento de empreendimento em mesmo lote.

2. ANÁLISE

O estudo passa pelos vários itens do TR mas falta-lhe informações qualificadas para a análise do que vem a ser o propósito do EIV: permitir avaliação prévia à implantação do empreendimento quanto a existência de impactos indesejáveis que necessitem ser mitigados, ou compensados se for o caso.

Deste modo, o estudo apresentado não permite ter clareza sobre vários componentes essenciais para análise do empreendimento em si, tais como a norma que rege o licenciamento das edificações, os usos e atividades que serão licenciados, etc. Nesta esteira, tampouco fica clara a caracterização da vizinhança, uma vez que ela deve ser conduzida visando-se a uma futura identificação de possíveis impactos, conforme preconizado no regulamento do EIV e constante do próprio TR.

Destaca-se que a Lei 6.744, de 07 de dezembro de 2020, que dispõe sobre a aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV no Distrito Federal, disciplina quais empreendimentos devem ser objeto de EIV, conforme se segue:

> Art. 4º A apresentação do EIV e a emissão do certificado de viabilidade de vizinhança são pré-requisitos para:
>
> I – aprovação de projeto específico de cada Área de Dinamização e Polo Multifuncional definido no PDOT;
>
> II – aprovação de Operação Urbana Consorciada;
>
> III – habilitação de projeto arquitetônico de empreendimento público ou privado, quando enquadrado nos critérios do Anexo Único desta Lei;
>
> IV – aprovação de grandes intervenções viárias objeto de licenciamento ambiental, desde que deliberado pela CPA/EIV, mediante análise do grau de complexidade da intervenção.

[grifos acrescidos]

Verifica-se, portanto, que a legislação vigente traz a exigência de apresentação de EIV à certos tipos de empreendimentos, sendo que no caso edilício, mantém-se vinculada ao rito de habilitação de projetos arquitetônicos.

No entanto, o estudo informa que se trata de um conjunto de edificações ainda por serem, oportunamente, habilitadas:

> Cabe considerar, também, que dada as características excepcionais deste terreno (grande área de lote e potencial construtivo), sabe-se que o empreendimento não se consolidará em única etapa, ou seja, sua ocupação ocorrerá de forma faseada uma vez que sua proposta considera a projeção de vários módulos com tipologias comerciais diversificadas, que terão a habilitação de seus projetos arquitetônicos em momentos distintos. (página 16 do EIV)
>
> [grifos acrescidos]

Convém rememorar, no entanto, alguns dispositivos da Lei 6.744/2020 que fazem referência ao EIV edilício, ou seja, ao estudo que constitui exigência na etapa complementar prevista no rito de habilitação de projeto pelo código de edificações do DF.

> Art. 6º Não são objeto de EIV os empreendimentos de:
>
> I – projeto arquitetônico de modificação com acréscimo de área inferior a 10% da área total de construção aprovada, sem alteração de atividade, no caso da primeira modificação após 4 de fevereiro de 2013;
>
> II – projeto arquitetônico de modificação com acréscimo de área inferior a 30% da área de construção aprovada, quando o empreendimento já tiver sido objeto de EIV;
>
> III – projeto arquitetônico de modificação de projeto, sem acréscimo ou com decréscimo de área, desde que mantidos o uso ou atividades licenciadas;
>
> IV – parcelamento de interesse social e habilitação de projeto de arquitetura de interesse social situada em Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;
>
> V – projeto arquitetônico cujo parcelamento do solo, condomínio urbanístico ou projeto urbanístico com diretrizes especiais tenham sido objeto de EIV, quando do licenciamento urbanístico;
>
> VI – parcelamento do solo, condomínio urbanístico ou projeto urbanístico com diretrizes especiais que já possuam estudo urbanístico, estudo ambiental ou plano de ocupação aprovados em 4 de fevereiro de 2013;
>
> VII – entidades de assistência social e entidades religiosas de qualquer natureza;
>
> VIII – áreas contempladas na Lei Complementar n° 806, de 12 de junho de 2009.
>
> § 1º O disposto no inciso V fica restrito a requerimento de habilitação de projeto de arquitetura e de licenciamento para implantação, construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades inseridos em área cujo projeto urbanístico tenha sido aprovado em até 10 anos, contados da data da publicação do decreto de aprovação.
>
> § 2º O disposto no inciso V não se aplica aos parcelamentos do solo decorrentes de processos de regularização fundiária.
>
> [grifos acrescidos]

O Decreto 43.804/2022 reitera o disposto na Lei:

> Art. 2º A aprovação de EIV é requisito para projetos enquadrados nas seguintes hipóteses:
>
> I - aprovação de projeto específico de cada Área de Dinamização e Polo Multifuncional definido no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal-PDOT;
>
> II - aprovação de Operação Urbana Consorciada;
>
> III - habilitação de projeto arquitetônico de empreendimento público ou privado, de acordo com os critérios estabelecidos no Anexo Único da Lei nº 6.744, de 2020;
>
> IV - aprovação de grandes intervenções viárias objeto de licenciamento ambiental, assim deliberado pela Comissão Permanente de Análise-CPA, mediante análise do grau de complexidade da intervenção.
>
> § 1º O projeto específico de cada Área de Dinamização e Polo Multifuncional mencionado no inciso I é aquele definido na proposta de intervenção de que tratam os artigos 108 e 139 do PDOT.
>
> § 2º Nos casos de projetos de modificação com acréscimo de área, enquadrados com base no inciso III, o cálculo do porte se dá com base na área total do empreendimento.
>
> § 3º Na hipótese do §2º, quando o total dos acréscimos de área ultrapassar 30% da área de construção já licenciada com EIV, deve ser apresentado novo EIV como condição para habilitação do projeto de modificação, ainda que o empreendimento já tenha sido objeto de EIV.
>
> § 4º A aplicação da equação prevista no §2º do art. 5º da Lei nº 6.744, de 2020, ocorre apenas nos casos de empreendimento com mais de uma atividade ou uso, não enquadrado nos limites estabelecidos no Anexo Único.
>
> § 5º Para fins do disposto no inciso IV, consideram-se objeto de licenciamento ambiental as intervenções submetidas a Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental - EIA/RIMA.
>
> § 6º Não se enquadram no inciso IV as grandes intervenções viárias realizadas pelo poder público constituídas como obras autônomas que visem constituir medida de mitigação à região que estiver inserida.
>
> § 7º Nos casos de mais de uma edificação em lote único, é facultada ao empreendedor a elaboração de EIV para todo o lote, independente da aprovação de arquitetura de todas as edificações, dispensando-se a realização de novos estudos para as edificações já contempladas no estudo realizado para todo o lote.
>
> [grifos acrescidos]

Tanto o art. 6º, II, da Lei 6.744/2020, quanto o art. art. 2º,§ 3º , Decreto 43.804/2022, fazem menção expressa a uma certa área de construção aprovada, para conferência sobre a necessidade de apresentação de EIV.

Neste sentido, verifica-se no Processo SEI nº 00390-00006467/2020-51, que a edificação recentemente licenciada no lote, por meio do Alvará de Construção nº 253/2022 (79349115), não foi objeto de exigência de EIV, consoante Atestado de Habilitação de Projeto Análise Complementar nº 315/2021:

18.	ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV
Enquadramento em Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV	N/A
Previsão Legal: Lei nº 5.022/2013 e Decreto nº 35.706/2014	

Lei nº 5.022/2013 e Decreto nº 35.706/2014:

USO	ATIVIDADE	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA E OCUPADA PELA ATIVIDADE OU USO, COBERTA OU DESCOBERTA COM EXCEÇÃO DAS ÁREAS DESTINADAS A ESTACIONAMENTO OU GARAGEM	PORCENTAGEM DA ATIVIDADE EM RELAÇÃO À ÁREA TOTAL	PARÂMETRO PARA ENQUADRAMENTO
Comércio	Varejista	8.731,63m²	100%	≥ 10.000
	Atacadista			≥ 10.000

Lei nº 6.744/2020 e Decreto nº 41.772/2021:

USO	ATIVIDADE	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA E OCUPADA DE ACORDO COM A CATEGORIA	ÁREA TOTAL CONSTRTUÍDA E OCUPADA COM O FATOR DE CONVERSÃO	PORTE PARA ENQUADRAMENTO
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Figura 01 - Trecho do Alvará de Construção nº 253/2022

Assim, tendo sido emitido o Termo de Referência mediante solicitação decorrente de auto enquadramento, não foi possível vislumbrar qual o motivo de elaboração do estudo uma vez que não há, por parte da Central de Aprovação de Projetos - CAP, exigência de apresentação em EIV, nem vislumbra-se previsão legal para elaboração de EIV desvinculado de habilitação de projeto arquitetônico.

Nesta toada, rememora-se que a edificação submetida à análise de EIV deve atender à legislação pertinente quanto aos usos, parâmetros urbanísticos e edilícios, repisando-se o que dispõe o art. 2º, §1º, da Lei 6.744/2020:

> "Art. 2º O EIV constitui instrumento de planejamento, controle urbano e subsídio à decisão do poder público para habilitação de projeto, emissão de autorização ou licença para implantação, construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades públicas ou privadas, em área urbana ou rural, que possam colocar em risco a qualidade de vida da população, a ordenação urbanística do solo e o meio ambiente, causar-lhes dano ou exercer impacto sobre eles.
>
> § 1º O EIV não pode ser aplicado para autorizar a implantação de empreendimentos e atividades em discordância com as normas urbanísticas, excetuando-se aqueles objeto do instrumento de compensação urbanística."
>
> [grifos acrescidos]

Neste sentido, rememora-se que o EIV tem o intuito de analisar as repercussões da implantação do empreendimento a partir da ótica da harmonia entre os interesses particulares e o interesse da coletividade, zelando pela ordem urbanística e pelo uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado dos espaços urbanos, evidenciando-se, enfim, a importância da análise urbanística no processo de licenciamento edilício.

3. EXIGÊNCIAS

A partir das informações constantes do estudo apresentado, e considerando-se que o TR foi emitido para um empreendimento edilício, foram constatadas, por ora, 42 exigências enumeradas a seguir:

INFORMAÇÕES GERAIS

1. Informar nas informações gerais do responsável legal: número do processo de aprovação de projeto;
2. Informar nas informações gerais do responsável técnico:
3. Inserir assinatura do responsável técnico, incluindo local e data.
4. Corrigir o nome das Regiões Administrativas no endereço do empreendedor e no endereço para correspondência: RA-LS e RA-PP, respectivamente.

METODOLOGIAS E PROCEDIMENTOS

5. Descrever a metodologia aplicada para a elaboração dos diversos itens que compõem o estudo. A metodologia está fragmentada ao longo do estudo.

CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

6. Incorporar imagens que permitam identificar melhor a área de estudo e sua vizinhança. indicar as áreas de influência (item 3.1).
7. O EIV deve estar atrelado ao enquadramento do empreendimento. Não há previsão legal desvinculado de projeto arquitetônico de acordo com a Lei 6.744/2020. Verifica-se que o empreendimento objeto do Processo 00390-00006467/2020-51 não foi enquadrado em exigência de EIV.
8. O lote apresentado deve ser apresentado com todas as edificações existentes. O projeto arquitetônico do empreendimento, acostado no Processo SEI nº 00390-00006467/2020-51, não foi mencionado.
9. Apresentar o Memorial Descritivo deferido na Viabilidade Legal pela CAP/SEDUH (item 3.2).
10. Apresentar Estudo Preliminar protocolado na fase de Estudo Prévio pela CAP/SEDUH (item 3.3).
11. Apresentar Ficha de Polo Gerador de Viagens - PGV preenchida pela CAP/SEDUH (item 3.4).
12. No histórico normativo do empreendimento, deve-se indicar as alterações promovidas pela legislação afeta ao lote ao longo do tempo, como a mudança de destinação de uso indicada na pág. 28, por exemplo (item 3.6).
13. Esclarecer quanto da população estimada (2.880 pessoas) é fixa e quanto é flutuante.
14. Não está claro no estudo qual a norma utilizada para análise do empreendimento.
15. Reposicionar o item apresentado como 3.1.5. Ele deve estar inserido na análise/caracterização do Item 3.6
16. Corrigir o endereço eletrônico do ZEE (www.zee.df.gov.br/)

17. Caracterizar as Atividades Produtivas de Natureza 3 (N3) conforme o ZEE, bem como as diretrizes para a Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 4 – SZDPE 4.
18. Esclarecer quais são e onde se localizam as áreas de "lazer aberto" (página 17 do EIV).
19. Apresentar o projeto do principal acesso aprovado pelo DER (página 17 do EIV).
20. Apresentar elementos do projeto que deem embasamento para a afirmação de que o projeto "prioriza os pedestres" (página 18 do EIV).
21. Complementar a descrição da ciclovia interna ao empreendimento, informando como se dará a conexão entre a ciclovia e os acessos aos edifícios do empreendimento. Se possível, apresentar locação dos bicicletários (página 18).
22. Demonstrar como se dá a continuidade das calçadas dentro do empreendimento (página 18 do EIV).
23. Esclarecer a afirmação de que "as questões de uso do solo não ocorrem na área em questão" (pág. 33 do EIV).
24. Apresentar perspectivas e/ou maquete eletrônica mostrando a inserção do empreendimento do ponto de vista do pedestre. Só foram apresentadas imagens aéreas (item 3.9).

CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

25. Para além da caracterização geral apresentada (do DF e das RA), deve-se fazer um recorte para as especificidades da AII (item 4.1.1).
26. Indicar em mapa as imagens das fotos 4.1 a 4.6
27. Deve-se indicar e caracterizar todos os usos e atividades encontrados na AII, bem como a tipologia predominante encontrada em cada uso/atividade. A análise deve ser ilustrada por meio de recursos gráficos adequados à compreensão do leitor. O estudo apenas caracterizou os usos comerciais e serviços e somente aqueles localizados próximos do empreendimento (item 4.2.2).
28. Indicar as poligonais da AID e AII em todos os mapas apresentados para melhor clareza do impacto no empreendimento.
29. Transcrever no estudo o art. 9º e art. 11 da Portaria 68/2012 do IPHAN.
30. Apresentar manifestação do Iphan indicada no estudo.
31. Avaliar as relações morfológicas do empreendimento com o entorno na AID, com relatos fotográficos atuais (item 4.3.1.).
32. Mapear as informações das tabelas 4.11 a 4.18
33. A pesquisa de campo deve apresentar o empreendimento para os entrevistados visando-se extrair uma opinião mais assertiva e que contribua com o estudo.
34. Incorporar os dados do RIST ao EIV, como item 4.5. Deve-se evitar repetir as informações.
35. Compatibilizar os dados apresentados no RIST com os dados informados no EIV. O uso informado no RIST é apenas o comercial, enquanto que o EIV informa os usos comercial e prestação de serviços. Os parâmetros urbanísticos da legislação adotada também são diferentes nos dois documentos.
36. Os usos permitidos na LUOS são muito mais abrangentes do que os indicados no RIST. (incluem usos industriais e institucional, além de comércio e prestação de serviços - UOS CSII 3
37. Nas análises da vizinhança, acrescentar as transformações decorrentes dos futuros parcelamento do solo na AII, cujas diretrizes estão consubstanciadas em Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE (34/2016, 16/2016, 01/2020, 05/2021, 17/2022). Consultar o GeoPortal/DF (www.geoportal.seduh.df.gov.br/geoportal/).

Legenda: Escala 1:20.000

- Setor de Mansões Dom Bosco – SMDB Sul, área especial "D", Lago Sul
- Área de Influência Direta – AID (500 metros)
- Área de Influência Indireta – AII (1500 metros)
- Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE

38. Esclarecer como se deu a estimativa de viagens por atividades/uso.
39. Apresentar simulações dos cenários para identificação dos impactos sobre o trânsito.
40. Corrigir a caracterização da AID no RIST. O RIST afirma afirma que a AID compreende a área em um raio de 2000 metros.
41. Corrigir a caracterização em mapa da AII no RIST. A representação da poligonal diverge do exigido no TR.
42. Esclarecer a metodologia da definição dos fluxos de pedestres (rotas e quantificação).
43. O cálculo de viagens realizado no RIST é menor do que para o edifício aprovado na CAP, que não foi enquadrado em EIV (área computável de 6.200m2)
44. Apresentar plano de requalificação de pavimento após a execução da obra.
45. Apresentar informações referentes à arborização do lote e do espaço público.

<u>IDENTIFICAÇÃO E AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS</u>

46. Indicar os impactos positivos ou negativos decorrentes da implantação do empreendimento, ou por ela potencializados, a partir da análise do conjunto das informações apresentadas (item 5.1).
47. Os impactos identificados devem ser conceituados e avaliados segundo os seguintes aspectos (item 5.2).
48. A identificação dos impactos deve ser subsidiada pelas análises relativas à caracterização do empreendimento e da vizinhança. As medidas propostas não possuem relação com o que foi apresentado no estudo.

4. CONCLUSÃO

Após análise, constata-se que não está clara a motivação que ensejou a elaboração do presente estudo, uma vez que não há indícios de exigência de EIV por parte da CAP. Tal manifestação, a ser também avaliada, é condição para o prosseguimento da análise por parte dessa diretoria.

Apesar disso, o estudo apresentado foi analisado, tendo-se verificado que o EIV (incluindo-se o RIT) apresentado deve ser **complementado consoante as análise e exigências deste Parecer Técnico** para que possa estar apto à análise qualificada por parte dos membros da CPA/EIV.

Neste sentido, convém rememorar que a Lei 6.744/2020 dispõe o seguinte:

> Art. 35. A taxa de análise do EIV inclui o exame do estudo, a emissão de pareceres e relatórios e a listagem de exigências.
>
> <u>Parágrafo único. A partir da segunda listagem de exigências para correção ou complementação de informações previstas no TR, é cobrada nova taxa no valor de 50% da cobrada inicialmente, exceto quando for relativa a itens não listados anteriormente</u>.
>
> [grifos acrescidos]

Destaca-se, por fim, que o cumprimento das recomendações e exigências aqui elencadas pode ensejar novas exigências.

5. ASSINATURAS

GABRIEL MAGALHÃES

Assessor - DIEIV/SELIC

FELLIPE CAVALCANTE

Assessor - DIEIV/SELIC

CRISTIANE GUSMÃO

Diretora - DIEIV/SELIC

Documento assinado eletronicamente por **GABRIEL MAGALHÃES COSTA RODRIGUES - Matr.0281596-6**, **Assessor(a).**, em 15/12/2022, às 18:26, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

Documento assinado eletronicamente por **FELLIPE WALISSON DE SOUZA CAVALCANTE - Matr. 0276025-8**, **Assessor(a).**, em 15/12/2022, às 18:28, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

Documento assinado eletronicamente por **CRISTIANE GOMES FERREIRA GUSMAO - Matr.0158358-1**, **Diretor(a) de Gestão de Estudos de Impacto de Vizinhança**, em 15/12/2022, às 18:29, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site: http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 verificador= **101167850** código CRC= **1D0CF14D**.